PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

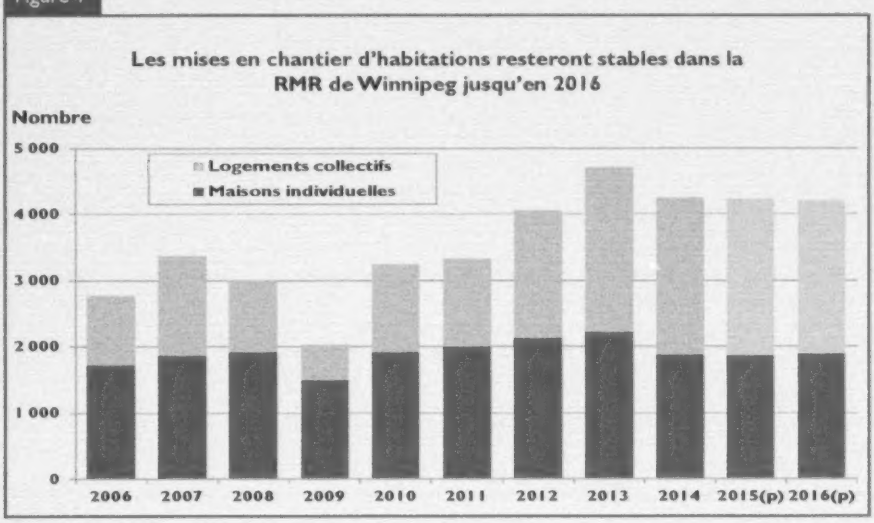
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, demeureront stables jusqu'en 2016.
- Les stocks de logements collectifs augmenteront en raison de la production toujours forte.
- Les ventes et les prix sur le marché de la revente progresseront modérément.
- L'augmentation de l'offre et la diminution de la demande de logements locatifs entraîneront une légère hausse des taux d'inoccupation jusqu'en 2016.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations resteront stables dans la RMR de Winnipeg jusqu'en 2016



Source et prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira à Winnipeg, mais demeurera élevé
4 Marché de la revente : la demande soutiendra une légère augmentation des transactions
5 Marché locatif : le taux d'inoccupation montera légèrement pour atteindre 3 %
6 Tendances économiques : retour de la croissance de l'emploi en 2015 et en 2016
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira à Winnipeg, mais demeurera élevé

Après avoir diminué de 9,7 % en 2014, les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, se stabiliseront dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg; elles ne devraient enregistrer que de légères baisses en 2015 et en 2016. Le recul du segment des logements collectifs sera compensé par de faibles hausses de la production de maisons individuelles : les constructeurs devraient commencer 4 225 unités d'ici la fin de l'année et 4 200 en 2016.

La croissance de l'emploi dans la RMR de Winnipeg a été négative en 2014 car les gains dans le secteur manufacturier ont été plus qu'annulés par les pertes dans les secteurs de la construction et de l'administration publique. La situation a toutefois commencé à changer au dernier trimestre de 2014, et la croissance de l'emploi devrait se poursuivre au cours de la période de prévision. La faiblesse du dollar canadien et le redressement de l'économie américaine permettront d'accroître les exportations du secteur manufacturier, ce qui favorisera la création d'emplois. En outre, le gouvernement provincial et l'administration municipale se sont engagés à accroître les dépenses d'infrastructures. La migration nette, qui a augmenté de 17 % en 2014, soutient également la demande de logements. Même si son rythme devrait ralentir, elle demeurera près des sommets historiques. Pour ce qui est de l'offre, cependant, les stocks de logements achevés et non écoulés sont élevés actuellement, surtout en ce qui concerne les logements collectifs. Dans ce segment, les stocks devraient continuer d'augmenter puisqu'un nombre accru d'ensembles de logements collectifs en construction seront bientôt achevés. De plus, les segments des maisons individuelles et des logements collectifs seront confrontés à une concurrence accrue en raison du nombre élevé d'inscriptions sur le marché de la revente. Ces facteurs liés à l'offre inciteront les constructeurs à réduire leur production, d'où une diminution modérée des mises en chantier dans leur ensemble.

Les constructeurs de maisons individuelles de Winnipeg ont réduit de 15 % leur production en 2014 : ils en ont commencé 1 877. Cette diminution a également permis de réduire les stocks, ce qui a incité les constructeurs à maintenir le niveau de leur production depuis le début de 2015. Étant donné l'équilibre relatif entre l'offre et la demande, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait se chiffrer à 1 875 cette année. Selon les prévisions, la croissance continue de l'emploi et la forte migration soutiendront une légère augmentation de la production en 2016, laquelle se chiffrera à 1 900 logements.

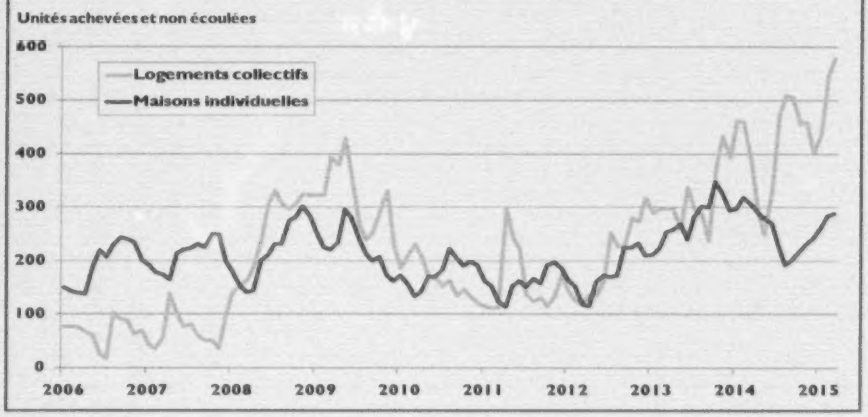
Les facteurs ayant mené à la modération de la demande de maisons individuelles neuves en 2014 persisteront en 2015, limitant ainsi la hausse de la production. Bien que l'emploi global progresse depuis les derniers mois de 2014, les pertes d'emplois se poursuivent chez les 45 à 64 ans; dans ce groupe, l'emploi a diminué de 2,3 % en glissement annuel au premier trimestre de 2015. Cette diminution continuera d'avoir des répercussions sur la demande de logements, surtout celle des acheteurs recherchant une habitation d'un cran supérieur. Du côté positif, chez les 25 à 44 ans, l'emploi a progressé de 11 % selon la même mesure, la majorité des emplois créés étant à temps plein. Même si cela soutiendra un peu la demande de logements neufs, ce marché devra livrer concurrence au marché de la revente, sur lequel le nombre d'inscriptions continue d'augmenter. Tout compte fait, l'emploi global devrait enregistrer des gains et ainsi soutenir la demande de logements.

Après avoir reculé en 2013, le solde migratoire de la RMR de Winnipeg a progressé en 2014, ce qui a contribué à la demande de logements. Toutefois, la plupart des migrants sont âgés de moins de 30 ans et tendent à privilégier les logements collectifs ou le marché de la revente. En outre, avec le vieillissement des baby-boomers, certains membres de cette génération se tourneront vers les logements collectifs pour se loger dans une habitation plus petite. La demande continuera donc de se déplacer vers les maisons en rangée ou les appartements en copropriété, ce qui freinera la croissance du segment des maisons individuelles. Néanmoins, la demande de maisons individuelles neuves demeurera stable, soutenue par plusieurs autres facteurs. À titre d'exemple, certains propriétaires de logements existants qui ont vu les prix monter sur le marché de la revente ces dernières années seront attirés par les habitations neuves d'un cran supérieur. De plus, certains migrants arrivés à Winnipeg il y a plusieurs années chercheront maintenant une habitation nouvellement construite. L'accession à la propriété sera également favorisée par des taux hypothécaires historiquement bas.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la RMR de Winnipeg a augmenté de

Figure 2

Le stock de logements collectifs augmente dans la RMR de Winnipeg, alors que celui de maisons individuelles diminue



Source : SCHL

4,2 % en 2014, pour atteindre 438 211 $. Cette ascension s'explique en partie par la plus forte proportion de maisons ayant trouvé preneur dans les gammes de prix supérieures. Puisque les acheteurs profitent d'un plus grand choix de logements existants, la part de marché des habitations neuves à des prix inférieurs à 400 000 $ est passée de 53 % en 2013 à 35 % en 2014. L'augmentation de la part de marché des logements haut de gamme ne devrait pas avoir d'effets aussi marqués sur la composition des ventes puisque la demande s'est déjà déplacée vers ce segment du marché, ce qui réduira la croissance future du prix moyen due à la composition. Par conséquent, le prix moyen des maisons individuelles écoulées augmentera de 2,2 % en 2015, pour s'établir à 448 000 $, et de 2,2 % en 2016, pour se fixer à 458 000 $.

Afin de réduire l'influence des parts de marché sur le prix moyen, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure l'évolution du prix des habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. En 2014, l'IPLN a affiché une modeste hausse de 1,6 % en glissement annuel. Puisque les constructeurs maintiendront un rythme de production semblable pendant la période de prévision, les pressions à la hausse exercées sur le coût des intrants, comme la main-d'œuvre et les matériaux, demeureront près du taux d'inflation. Il s'ensuit que l'IPLN avancera en moyenne de 1,5 % en 2015 et de 1,6 % en 2016.

Après quatre années consécutives de progression, la construction de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a diminué de 4,7 % en 2014 pour s'établir à 2 371. Les stocks élevés inciteront les constructeurs à continuer de réduire leur production au cours de la période de prévision, mais la construction de logements collectifs demeurera robuste par rapport aux données historiques, en raison d'un déplacement de la demande vers les options à forte densité. Dans l'ensemble, le rythme des mises en chantier dans ce segment ralentira de 1 % en 2015, pour s'établir à 2 350 logements, et subira en 2016 une baisse plus forte de 2 %, pour se fixer 2 300 unités.

En dépit de la diminution des mises en chantier observée en 2014, le nombre de logements collectifs en construction a atteint un sommet historique en janvier 2015, à 3 517 unités. Ainsi, les stocks pourraient augmenter lorsque ces logements seront achevés. Puisque, depuis 2011, il s'achève chaque année plus de logements collectifs qu'il ne s'en écoule, les stocks de logements achevés et non écoulés ont atteint un niveau sans précédent de 578 logements en mars 2015, ce qui correspond à une hausse de 49 % en glissement annuel. La majorité de ces stocks (60 %) sont destinés au marché des propriétaires-occupants, tandis que la proportion restante (40 %) est destinée au marché locatif, qui affichait un taux d'inoccupation de 2,5 % en octobre 2014. Les stocks plus élevés, en particulier dans le segment des copropriétés, inciteront les promoteurs à s'abstenir d'entreprendre la construction de nouveaux ensembles de logements. Toutefois, la capacité des promoteurs de logements collectifs à réagir rapidement à l'augmentation des stocks peut parfois être limitée, et certains ensembles planifiés s'approchent de l'étape de la construction. Ces ensembles devraient être commencés au cours de la période de prévision, ce qui limitera les possibilités de baisses importantes de la production. En fin de compte, la demande de logements collectifs sera alimentée par un nombre croissant de jeunes ménages, surtout de nouveaux migrants, cherchant à se loger, que ce soit en louant ou en achetant un logement, et par les familles propriétaires n'ayant plus d'enfants à la maison qui cherchent à se loger

dans une habitation plus petite que la maison familiale.

Marché de la revente : la demande soutiendra une légère augmentation des transactions

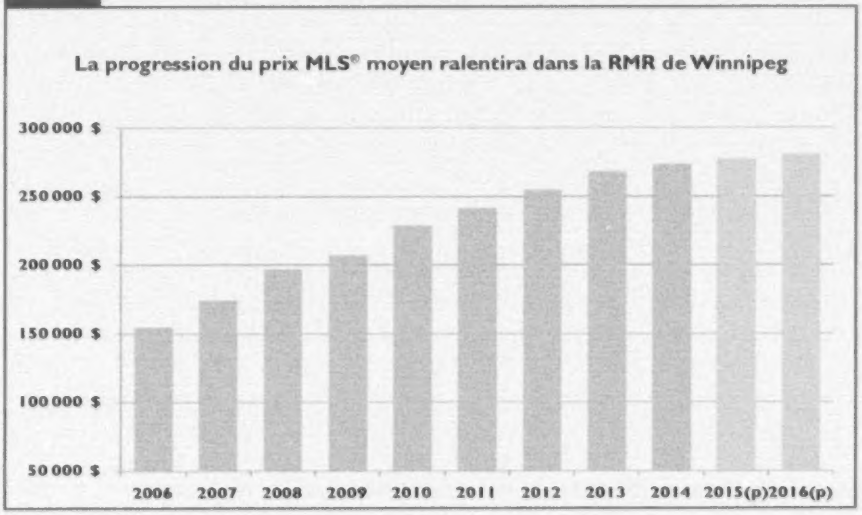
Les ventes d'habitations existantes ont été stables en 2014 dans la RMR de Winnipeg, affichant une hausse de moins de 1 %. Les facteurs soutenant la demande de logements existants se renforceront en 2015, ce qui donnera lieu à une augmentation de 1,3 % en 2015, à 12 300 transactions, et de 0,8 % en 2016, à 12 400 transactions. Après avoir légèrement reculé en 2014, l'emploi devrait s'améliorer à court terme, comme le montrent les gains de 2,9 % en glissement annuel enregistrés au premier trimestre de 2015. Le marché de la revente est également soutenu par la création d'emplois à Winnipeg l'an dernier, dont n'ont profité que les 25 à 44 ans, groupe d'âge qui tend à accéder à la propriété et qui privilégie les logements moins chers qu'offre le marché de la revente. Winnipeg continue d'enregistrer une forte migration nette, et bon nombre de ces migrants sont sur la voie de l'accession à la propriété. Après avoir été historiquement bas pendant plusieurs années, le nombre de nouvelles inscriptions augmente avec, comme résultat, un plus grand choix pour les acheteurs potentiels qui ne voient plus nécessairement le marché du neuf comme pouvant seul satisfaire leurs besoins en matière de logement. En outre, les taux hypothécaires devraient demeurer faibles, ce qui soutiendra la demande et fera légèrement augmenter le nombre de transactions cette année et l'an prochain.

Figure 3

Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (prévisions)

La croissance modérée des ventes et l'augmentation du nombre d'inscriptions feront régner l'équilibre sur le marché pendant la période de prévision, ce qui freinera les fortes hausses du prix MLS® moyen. Au cours des deux dernières années, le marché de la revente de Winnipeg s'est caractérisé par des hausses marquées du nombre de nouvelles inscriptions, qui ont encore augmenté de 26 % au premier trimestre de 2015 par rapport au premier trimestre de 2014. Selon les intervenants du secteur consultés, cette progression est attribuable à plusieurs facteurs : certains propriétaires choisissent de profiter des gains d'avoir propre

Figure 4



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

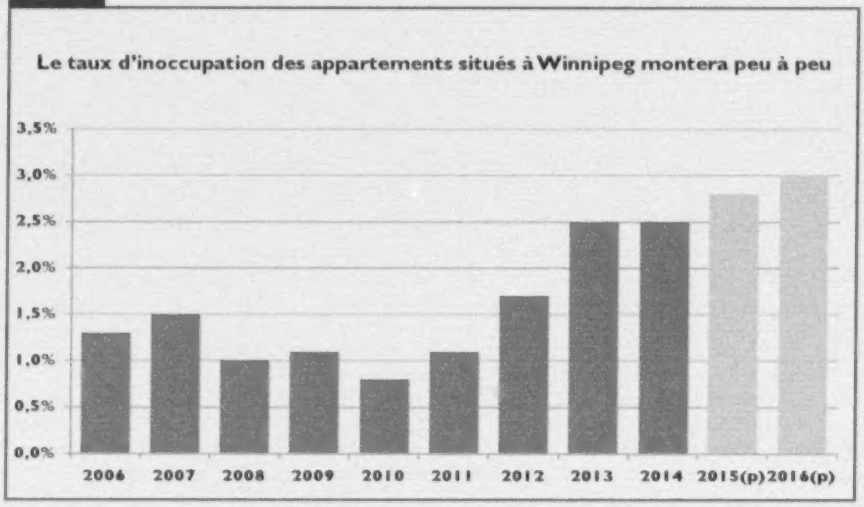
accumulés au fil des ans pour acquérir une habitation plus spacieuse ou luxueuse, certains autres ont acheté leur habitation pendant une période où il y avait peu de choix et sont maintenant attirés de nouveau par le marché en raison du choix accru, et d'autres encore qui cherchent plutôt à réduire la taille de leur habitation sont l'un des moteurs du dynamisme de la construction et des ventes de copropriétés. Vu le nombre croissant de logements sur le marché, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est en baisse depuis le premier trimestre de 2012; il s'est établi à 52 % en mars, son plus bas niveau depuis 1998. Le rapport plus équilibré entre les acheteurs et les vendeurs a eu pour effet de modérer la croissance des prix. Dans ces circonstances, le prix MLS® moyen devrait connaître sa plus légère progression en plus d'une décennie, soit 1,3 % en 2015 et 1,4 % en 2016, pour atteindre 281 000 $.

Marché locatif : le taux d'inoccupation montera légèrement pour atteindre 3 %

Dans la RMR de Winnipeg, la proportion d'appartements vacants est demeurée stable d'une année à l'autre et s'est fixée à 2,5 % en octobre 2014. Plusieurs facteurs contribueront à faire légèrement monter le taux d'inoccupation à 2,8 % en octobre 2015 et à 3,0 % en octobre 2016, notamment le déplacement continu des locataires existants vers la propriété, en raison des conditions favorables comme la progression de l'emploi chez les 25 à 44 ans, les bas taux hypothécaires et l'offre croissante de logements inscrits sur le marché de la revente. De plus, après avoir augmenté en 2014, la migration nette devrait ralentir et donc amener moins de nouveaux locataires sur le marché. En dépit de la baisse de la demande de logements locatifs, la construction d'appartements locatifs fera quelque peu monter l'offre. Les pertes subies dans l'univers locatif en raison des conversions en copropriétés ont diminué et devraient demeurer plus faibles qu'au cours des dernières années, puisque les propriétaires d'immeubles confrontés à la nouvelle réglementation d'application de la Loi sur les condominiums récemment adoptée pourraient décider de préserver la vocation locative de leurs immeubles.

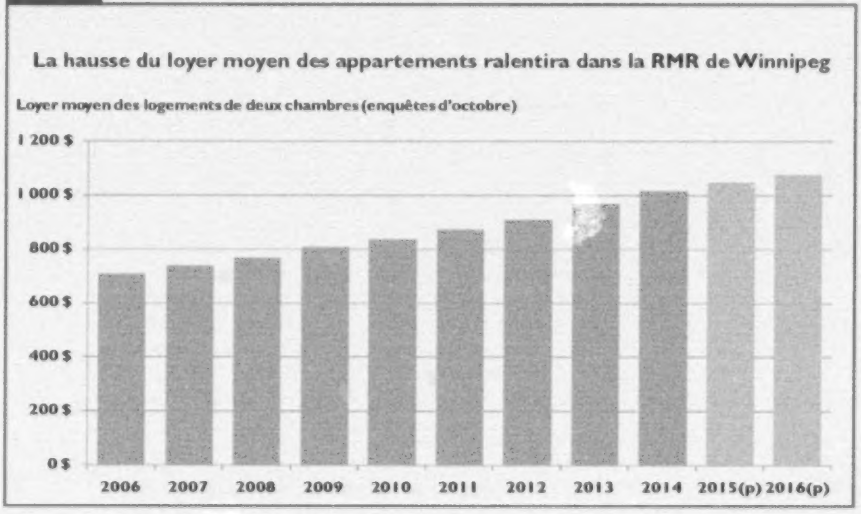
L'augmentation du taux d'inoccupation modérera la montée du loyer moyen des appartements de deux chambres

Figure 5



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne et prévisions)

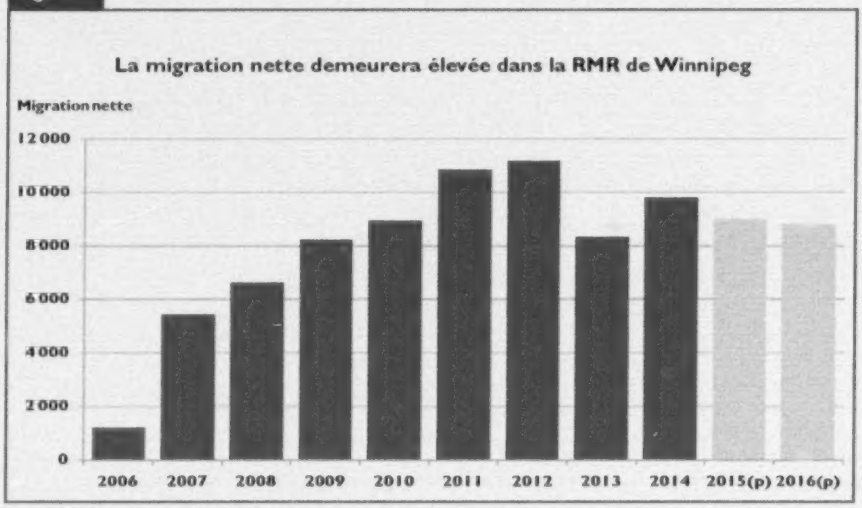
Figure 6



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne et prévisions)

cette année et l'an prochain. Après s'être fixé à 1 016 $ en octobre 2014, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres passera à 1 045 $ en octobre 2015, puis à 1 075 $ en 2016. Les lignes directrices provinciales sur le contrôle des loyers établissent la hausse des loyers à 2,4 % pour 2015. Plusieurs raisons expliquent la hausse supérieure au taux prescrit par les lignes directrices. L'ajout d'unités assorties d'un loyer élevé, par la construction ou la rénovation d'ensembles résidentiels, influe sur la moyenne globale. De plus, comme les coûts de l'entretien et de l'énergie augmentent pour de nombreux immeubles locatifs plus anciens de Winnipeg, les propriétaires peuvent demander l'autorisation de hausser les loyers à un niveau supérieur au taux prescrit pour couvrir ces coûts. Toutefois, puisque la limite supérieure des loyers fixée par les lignes directrices est bien au delà de la moyenne en 2015, de 1 495 $, une majorité de logements locatifs sont assujettis à la réglementation, ce qui freinera la montée du loyer moyen global.

Figure 7



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Tendances économiques : retour de la croissance de l'emploi en 2015 et en 2016

Après avoir reculé de 0,2 % en 2014, une reprise de l'emploi est prévue en 2015 et en 2016, avec des gains dans les secteurs de la fabrication et des services. Au premier trimestre, le nombre moyen de personnes occupant un emploi a progressé de 11 900, soit 2,9 %, en glissement annuel. Les gains ont surtout été enregistrés au chapitre des emplois à temps plein, ce qui est de bon augure pour le marché de l'habitation : on comptait en moyenne 14 400 personnes occupées de plus qu'à pareille période un an auparavant. Bien que le secteur des services ait connu certains des gains les plus importants, celui de la construction s'est également redressé. Cette progression devrait se poursuivre au cours de la période de prévision puisque les travaux de construction de certains chantiers en cours s'intensifient, comme le Centre des congrès RBC et plusieurs tours résidentielles. Le gouvernement provincial et la Ville de Winnipeg se sont également engagés à accroître les dépenses d'infrastructures, y compris la reconstruction de routes, la phase 2 de la création d'un couloir de transport rapide et l'agrandissement du centre de contrôle de la pollution de l'eau du secteur nord de la ville; la réalisation des deux derniers projets devrait débuter d'ici 2016. En revanche, le secteur manufacturier de Winnipeg a enregistré des pertes d'emplois d'une année à l'autre au premier trimestre de 2015, après avoir affiché une croissance de 3,6 % en 2014. Malgré ces pertes récentes, ce secteur se redressera car la croissance économique aux États-Unis et la faiblesse du dollar canadien se traduiront par des hausses de l'activité manufacturière et de l'emploi. La RMR de Winnipeg enregistrera des gains d'emplois de 1,2 % en 2015 et de 1,0 % en 2016.

La demande de logements dans le RMR de Winnipeg au cours des dernières années a été soutenue par la croissance démographique. Le solde migratoire de Winnipeg s'est chiffré à 9 789 en 2014, une augmentation de 17 % par rapport à 2013. Cela représente le troisième total en importance au cours des dernières années, grâce à la réussite continue du Programme des candidats des provinces, qui soutient des niveaux élevés de migration internationale. Selon les prévisions, la concurrence que livre Winnipeg pour attirer des migrants d'autres centres jouissant d'une plus forte croissance de l'emploi et des salaires modérera la migration nette, qui sera de 9 000 personnes en 2015 et de 8 800 en 2016.

Perspectives concernant les taux hypothécaires: Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	On assistera à un retour de la croissance de l'emploi, qui sera de plus de 1 % en 2015. La création d'emplois à temps plein chez les 25 à 44 ans aidera à maintenir la demande, notamment parmi les accédants à la propriété.
Revenu	La création d'emplois dans les secteurs de la construction et de la fabrication fera augmenter la rémunération hebdomadaire moyenne et soutiendra la demande de logements.
Population	Le solde migratoire descendra de ses sommets, ce qui fera ralentir la croissance de la demande de logements neufs.
Marché de la revente	Le nombre accru de logements existants sur le marché fera concurrence aux logements neufs, ce qui réduira le nombre de mises en chantier.
Stocks de logements neufs	La diminution des stocks de logements individuels aura pour effet de maintenir relativement stable les mises en chantier dans ce segment. À l'inverse, les stocks de logements collectifs continueront d'augmenter, ce qui incitera probablement les constructeurs à s'abstenir d'entreprendre la construction de certains ensembles.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les exportations de produits fabriqués du Manitoba pourraient être négativement touchées par certains facteurs, notamment : une croissance plus faible que prévu aux États-Unis, une appréciation du dollar canadien ou une diminution des exportations au profit d'autres provinces. Ces facteurs entraveraient la reprise de l'emploi dans ce secteur et la demande de logements neufs ou existants s'en trouverait diminuée par rapport aux prévisions. Inversement, une expansion économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis pourrait avoir une incidence plus positive sur la croissance économique et la création d'emplois.
- Une croissance de l'emploi plus faible que prévu, qui amènerait les migrants à préférer d'autres centres, pourrait ralentir davantage la migration nette et réduire la demande de logements. En compensation, le recul du secteur pétrolier canadien pourrait freiner les pertes de migrants interprovinciaux, ce qui ferait augmenter la demande de logements.
- Le nombre élevé de logements en construction, surtout dans le segment des logements collectifs, pourrait causer un accroissement des stocks si certaines de ces unités ne sont pas écoulées lors de leur achèvement. Dans un tel cas, certains chantiers seraient retardés, ce qui se traduirait par un ralentissement plus marqué des mises en chantier d'habitations. Les constructeurs risquent également de ne pas réagir immédiatement face à l'augmentation des stocks et de poursuivre des projets de construction déjà prévus, ce qui contribuerait à un accroissement continu des stocks et pourrait causer une construction excessive.
- Le marché du neuf est confronté à une concurrence plus forte en raison de l'offre accrue de logements existants. Si un plus grand nombre d'acheteurs se tournent vers le marché de la revente, les ventes MLS® croîtront plus que prévu et les mises en chantier diminueront.

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 129	2 218	1 877	1 875	-0,1	1 900	1,3
Logements collectifs	1 936	2 487	2 371	2 350	-0,9	2 300	-2,1
Tous types de logement confondus	4 065	4 705	4 248	4 225	-0,5	4 200	-0,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	402 463	420 456	438 211	448 000	2,2	458 000	2,2
Prix médian ($)							
Logements individuels	376 000	396 000	430 600	438 000	1,7	448 000	2,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,2	4,9	1,6	1,5	-	1,6	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	12 094	12 088	12 147	12 300	1,3	12 400	0,8
Nouvelles inscriptions MLS®	16 672	18 185	20 616	22 700	10,1	23 200	2,2
Inscriptions en vigueur MLS®	1 546	1 931	2 537	3 000	18,2	3 100	3,3
Prix MLS® moyen ($)	255 058	268 382	273 363	277 000	1,3	281 000	1,4
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	2,5	2,5	2,8	0,3	3,0	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	911	969	1 016	1 045	2,9	1 075	2,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	409 200	411 800	410 800	415 600	1,2	419 600	1,0
Croissance de l'emploi (%)	3,1	0,6	-0,2	1,2	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	5,5	5,9	5,8	5,9	-	5,7	-
Migration nette [1]	11 190	8 353	9 789	9 000	-8,1	8 800	-2,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 20 avril 2015.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

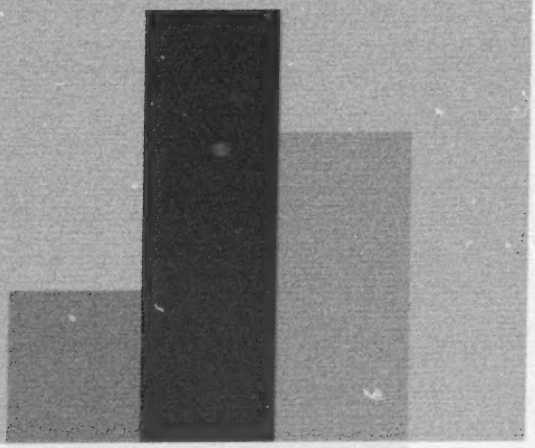
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64357_2015_B01